

Автор: Живаев Максим Витальевич,
член правления НРО РОО,
сертифицированный специалист РОО
по оценке недвижимости



Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 3 квартал 2018

Введение

В третьем квартале 2018 г. НРО РОО провело опрос экспертных мнений о размере значимых величин, используемых в оценочной деятельности. Результаты получились приемлемые, близкие к результатам проводимых в других регионах опросов экспертных мнений.

Надеемся, что данная статья и результаты наших дальнейших исследований будут полезны оценщикам в практической работе.

Условия опроса

Опрос проводился методом анкетирования в заочной форме. Предварительного коллективного обсуждения размеров значимых величин не проводилось. Экспертам требовалось определить минимальный и максимальный размер значимых величин при условии, что объект обладает характеристиками, соответствующими сегменту рынка.

Состав экспертов

В роли экспертов выступили оценщики Новосибирской области, имеющие опыт оценки объектов, относящихся к сегментам рынка, по которым проводился опрос (табл. 1).

Таблица 1. Распределение экспертов по регионам

Наименование субъекта РФ	Число экспертов	Суммарный стаж оценочной деятельности экспертов, лет
Новосибирская область	32	358

Для получения данных по Новосибирской области использованы 32 анкеты экспертов с совокупным стажем работы в оценочной деятельности 358 лет, который подтверждает их квалификацию (табл. 1).

Таблица 2. Распределение экспертов по стажу работы

Стаж работы в оценочной деятельности, лет	Количество экспертов в выборке для Новосибирской области
До 5	3
Свыше 5 до 9	5
Свыше 10 до 14	17
Свыше 15	7

Описание величин, используемых в оценочной деятельности, дано в табл. 3.

Таблица 3. Величины, используемые в оценочной деятельности

Наименование	Сущность величины
<i>Недвижимость</i>	
Скидка на торг при продаже, %	Величина, показывающая, на сколько процентов цена продажи отличается от цены предложения
Скидка на торг при аренде, %	Величина, показывающая, на сколько процентов цена арендной платы при сделке отличается от цены предложения аренды
Валовой рентный мультипликатор	Величина, показывающая отношение стоимости объекта к годовой арендной плате ($BPM = Ц / AP_{год}$)
Номинальная ставка дисконтирования при формировании дохода от сдачи в аренду, %	Процентная ставка, используемая для перерасчета будущих потоков доходов в единую величину текущей стоимости
Операционные расходы в процентах от потенциального валового дохода (ПВД), %	Величина, показывающая, сколько процентов от ПВД (потенциального валового дохода) составляют операционные расходы арендодателя связанные со сдачей объекта в аренду: арендная плата за землю, налог на имущество, страхование, управление, резерв на восстановление и т. д. Предполагается, что коммунальные услуги являются расходами арендатора
Недозагрузка площадей, %	Величина, показывающая, сколько процентов площадей пустует в год
Неплатежи при аренде, %	Величина, показывающая, сколько процентов арендных платежей недополучает арендодатель в год от ПВД (потенциального валового дохода)
Поправка на право собственности/аренды для земельных участков, %	Величина, показывающая, на сколько процентов стоимость права собственности больше стоимости права аренды на земельный участок
Прибыль предпринимателя в год при инвестициях, %	Величина, отражающая процент, который предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в проект
Коэффициент торможения для поправки на размер объекта	Коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади, используемый при расчете поправки на площадь объекта по формуле: $Кор.пл. = (S_{оо}/S_{ос})^{K_t}$, где: Кор.пл. – величина корректировки на площадь; $S_{оо}$ – площадь объекта оценки; $S_{ос}$ – площадь объекта сравнения; K_t – коэффициент торможения.
Корректировка на наличие отдельного входа	Величина, показывающая отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене аналогичного объекта с отдельным входом
Корректировка на этаж расположения	Величина, показывающая отношение удельных цен аналогичных объектов, расположенных на разных этажах
Корректировка на степень выделенности объекта	Величина, показывающая отношение удельной цены встроенного объекта к удельной цене аналогичного отдельно стоящего объекта
Корректировку на первую линию домов	Величина, показывающая отношение удельной цены объекта внутри квартала к удельной цене аналогичного объекта на первой линии
Соотношение удельных цен административных и производственно-складских объектов, расположенных на территории промышленных площадок	Величина, показывающая соотношение удельных цен административных и производственно-складских объектов одной категории, расположенных на территории промышленных площадок
<i>Оборудование</i>	
Скидка при переходе на вторичный рынок, %	Величина, показывающая, на сколько процентов изменяется стоимость объекта при переходе с первичного на вторичный рынок
Скидка на торг при продаже на вторичном рынке, %	Величина, показывающая, на сколько процентов цена продажи отличается от цены предложения

Методика обработки данных

Эксперты в ходе опроса указали минимальные и максимальные размеры величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности. Для анализа были взяты выборки минимальных и максимальных значений величин.

Критерием однородности полученных выборок является коэффициент вариации. При условии, что значение коэффициента вариации не превышает 33 %, выборка считается однородной.

При малых значениях величин, даже когда все значения укладываются в пределы от 0 до 5 %, коэффициент вариации показывает, что выборка неоднородна. При переходе от процентов к коэффициентам корректировки в долях единицы (скидка 5 % — коэффициент 0,95) коэффициент вариации показывает, что полученные выборки однородны. Для ВРМ такой переход невозможен, поскольку ВРМ является коэффициентом связи цены и годовой арендной платы. Для ставки дисконтирования и величины операционных расходов переход от процентов к коэффициентам в долях единицы не влияет на коэффициент вариации (11 % — коэффициент 0,11). Для выборок данных величин удалены крайние значения, чтобы коэффициент вариации стал меньше 33 % и выборки стали однородными.

Минимальные значения определяемых величин рассчитывались как средние арифметические выборки минимальных значений, проверенных на однородность. Максимальные значения определяемых величин рассчитывались как средние арифметические выборки максимальных значений, проверенных на однородность. Среднее значение определяемых величин рассчитывалось как среднее арифметическое от полученных максимального и минимального значения.

Сфера применения

Полученные в результате опроса значимые величины могут быть использованы в оценочной деятельности. Данные результаты полезны при анализе сегмента рынка, к которому относится объект оценки, при сравнении получаемых расчетных значений с результатами опроса, при использовании результатов опроса в расчетах.

Величины значимых параметров получены в результате обработки данных экспертного опроса, который проходил в 3-м квартале 2018 года. Рекомендуется использовать данные величины при оценке на дату: **1 октября 2018 г. и последующие даты.**

Требования достаточности информации обеспечиваются репрезентативностью выборки, полученной в результате опроса, на основании которой рассчитываются величины.

Требования достоверности информации обеспечиваются однородностью выборки, полученной в результате опроса, на основании которой рассчитываются величины, и соответствием полученных величин рыночным данным.

Некоторые значения, такие как ВРМ, ставка дисконтирования, величина операционных расходов при сдаче недвижимости в аренду, могут быть получены расчетным путем. Данные значения, с одной стороны, приводятся как аналитические данные, характеризующие рынок. С другой стороны, бывают объекты, по которым невозможно получить данных для расчета. Тогда использование результатов опроса экспертных мнений становится приемлемым.

Такие значения, как скидка торг, недозагрузка площадей, неплатежи при аренде для недвижимости; скидка на торг, скидка при переходе на вторичный рынок для оборудования в наших условиях могут быть получены только экспертным методом. Данные о ценах сделок закрыты. Официально информации для определения данных значений не публикуется.

Если в качестве информации, важной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Применяя сравнительный подход к оценке, при внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными.

Условия, при которых полученные значимые величины могут достигать тех или иных значений приведены в таблице 4.

Таблица 4. Условие применения величин параметров

Характеристика	Условие применения
Минимальное значение	Объект обладает характеристиками, соответствующими сегменту рынка, позволяющими применить минимальное значение параметра
Максимальное значение	Объект обладает характеристиками, соответствующими сегменту рынка, позволяющими применить максимальное значение параметра
Среднее значение	Объект обладает средними, типичными характеристиками, соответствующими сегменту рынка
Промежуточные значения в интервале	Объект обладает характеристиками, соответствующими сегменту рынка, позволяющими применить промежуточное значение параметра

Значения от минимального до максимального должны приниматься в расчет с соответствующим обоснованием, учитывающим индивидуальные особенности объекта.

С учетом вышеизложенного результаты опроса могут использоваться на практике в оценочной деятельности.

НЕДВИЖИМОСТЬ

Скидка на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	4	16	10
Офисные помещения	4	16	10
Производственно-складские помещения	4	18	11
Земельные участки под коммерческую застройку	5	19	12
Земельные участки под промышленную застройку	5	20	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	7	23	15
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство	4	18	11
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	4	12	8
Квартиры	1	8	5
Дома	3	13	8

Скидка на торг при аренде

Наименование объекта	Скидка на торг при аренде, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	2	12	7
Офисные помещения	2	13	7
Производственно-складские помещения	2	16	9

Величина валового рентного мультипликатора ($BPM = Ц / АПгод$)

Наименование объекта	Валовой рентный мультипликатор (BPM)		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	6,2	12,0	9,1
Офисные помещения	6,7	12,6	9,6
Производственно-складские помещения	5,9	11,7	8,8

Величина ставки дисконтирования при формировании дохода от сдачи в аренду

Наименование объекта	Ставка дисконтирования при сдаче в аренду, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	8	13	11
Офисные помещения	8	13	11
Производственно-складские помещения	10	16	13

Величина операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода (ПВД)

Наименование объекта	Операционные расходы, % от ПВД		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	5	17	11
Офисные помещения	5	17	11
Производственно-складские помещения	5	20	13

Величина недозагрузки площадей

Наименование объекта	Недогрузка площадей, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	5	19	12
Офисные помещения	6	20	13
Производственно-складские помещения	6	22	14

Величина неплатежей при аренде

Наименование объекта	Величина неплатежей, % от ПВД		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	1	13	7
Офисные помещения	1	13	7
Производственно-складские помещения	2	14	8

Величина поправки на право собственности/аренды для земельных участков

Вид разрешенного использования объекта	Величина поправки (право собственности поправка=0%, указать поправку в случае права аренды), %		
	мин	макс	среднее
Земельные участки под коммерческую застройку	7	22	15
Земельные участки под промышленную застройку	7	22	15
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	7	22	15
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство	6	19	13
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	6	18	12

Прибыль предпринимателя

Наименование объекта	Прибыль предпринимателя в год при инвестициях, %		
	мин	макс	среднее
Строительство торговой недвижимости	12	32	22
Строительство офисной недвижимости	12	30	21
Строительство производственно-складской недвижимости	11	26	19
Строительство объектов сельскохозяйственного назначения	10	22	16
Строительство жилой малоэтажной недвижимости	12	39	25
Строительство жилой многоэтажной недвижимости	14	36	25
Комплексное жилищное строительство	13	31	22
Обработка земель сельскохозяйственного назначения	10	24	17

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	-0,01	-0,21	-0,11
Офисные помещения	-0,01	-0,21	-0,11
Производственно-складские помещения	-0,01	-0,26	-0,13
Земельные участки под коммерческую застройку	-0,01	-0,25	-0,13
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,27	-0,14
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,30	-0,15
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	-0,01	-0,31	-0,16
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	-0,01	-0,31	-0,16
Квартиры	-0,01	-0,29	-0,15
Дома	-0,01	-0,31	-0,16

Корректировка на наличие отдельного входа

Наименование объекта	Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене аналогичного объекта с отдельным входом		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	0,79	0,95	0,87
Офисные помещения	0,84	0,96	0,90

Корректировка на этаж расположения

Наименование объекта		Коэффициент		
		мин	макс	среднее
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене аналогичного объекта на 1-м этаже	Торговые помещения	0,76	0,90	0,83
	Офисные помещения	0,74	0,88	0,81
	Производственно-складские помещения	0,79	0,90	0,85
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене аналогичного объекта на 1-м этаже	Торговые помещения	0,81	0,95	0,88
	Офисные помещения	0,80	0,94	0,87
	Производственно-складские помещения	0,81	0,95	0,88
Отношение удельной цены объекта на 2-м этаже и выше к удельной цене аналогичного объекта на 1-м этаже	Торговые помещения	0,81	0,94	0,87
	Офисные помещения	0,84	0,97	0,90
	Производственно-складские помещения	0,78	0,91	0,85

Корректировка на степень выделенности объекта

Наименование объекта	Отношение удельной цены встроенного объекта к удельной цене аналогичного отдельно стоящего объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	0,82	0,97	0,89
Офисные помещения	0,84	0,97	0,91

Корректировку на первую линию домов

Наименование объекта	Отношение удельной цены объекта внутри квартала к удельной цене аналогичного объекта на первой линии		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	0,71	0,90	0,81
Офисные помещения	0,76	0,94	0,85

Соотношение удельных цен административных и производственно-складских объектов, расположенных на территории промышленных площадок

Наименование объекта	Коэффициент		
	мин	макс	среднее
Отношение удельной цены производственно-складских площадей к удельной цене административных площадей, расположенных на территории промышленных площадок	0,49	0,79	0,64

ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Скидка при переходе на вторичный рынок

Наименование объекта	Скидка при переходе на вторичный рынок, %		
	мин	макс	среднее
Транспортные средства отечественного производства	5	14	10
Транспортные средства импортного производства	5	14	10
Грузовой транспорт отечественного производства	5	15	10
Грузовой транспорт импортного производства	5	14	10
Спецтехника	5	15	10
Железнодорожный транспорт	6	16	11
Пищевое оборудование	6	16	11
Электрооборудование	6	16	11
Химическое оборудование	6	16	11
Технологическое оборудование	6	17	11
Строительная техника	5	15	10
Станки	6	16	11
Оргтехника	7	22	14
Бытовая техника	9	22	15
Мебель	9	27	18

Скидка на торг на вторичном рынке

Наименование объекта	Скидка на торг на вторичном рынке, %		
	мин	макс	среднее
Транспортные средства отечественного производства	4	13	8
Транспортные средства импортного производства	4	13	8
Грузовой транспорт отечественного производства	4	15	9
Грузовой транспорт импортного производства	4	13	9
Спецтехника	4	13	9
Железнодорожный транспорт	4	13	9
Пищевое оборудование	4	15	9
Электрооборудование	4	14	9
Химическое оборудование	4	15	10
Технологическое оборудование	4	16	10
Строительная техника	4	14	9
Станки	4	15	9
Оргтехника	4	21	12
Бытовая техника	4	20	12
Мебель	5	23	14

Литература

1. *Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.* Справочник оценщика недвижимости. Под ред. Лейфера Л.А. Н. Новгород: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки».
2. *Фридман Дж., Ордуэй Н.* Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. М.: Дело Лтд, 1995.
3. *Грибовский С.В.* Методы капитализации доходов: Курс лекций. СПб.: СПбГТУ, 1997.
4. *Тарасевич Е.И.* Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
5. *Фоменко А.Н.* Метод определения степени снижения стоимости движимого имущества после продажи на первичном рынке // Вопросы оценки. 2010. № 1. С. 53.
6. *Яскевич Е.Е., Евдокимов А.В.* Особенности затратного и доходного подходов при оценке рыночной стоимости машин и оборудования. — <http://www.cpcpa.ru/Publications/008/>
7. *Закс Ш.* Теория статистических выводов: Пер. с англ. М.: Мир, 1975.